

JURNAL

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
DALAM PEMBANGUNAN RUAS TOL KUALANAMU-PAKAM
DI KABUPATEN DELI SERDANG**



Diajukan oleh:

RIO SANDI VALENTINUS TAMPUBOLON

NPM : 160512449

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2020

**HALAMAN PERSETUJUAN
JURNAL**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
DALAM PEMBANGUNAN RUAS TOL KUALANAMU-PAKAM
DI KABUPATEN DELI SERDANG**



Diajukan oleh:

RIO SANDI VALENTINUS TAMPUBOLON

NPM : 160512449

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**Telah disetujui,
Dosen Pembimbing**

Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M.Hum

**Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Dr. Y. Satrio Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
DALAM PEMBANGUNAN RUAS TOL KUALANAMU-PAKAM
DI KABUPATEN DELI SERDANG**

Rio Sandi Valentinus Tampubolon
Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Email : riosandytampubolon@gmail.com

ABSTRACT

This writing is titled the implementation of compensation for land acquisition for public use in the construction of the Kualanamu-pakam toll road in Deli Serdang Regency. From the results of the author's research stages that must be passed in the land acquisition activities which include planning, preparation, implementation, and submission of the results have been carried out properly. Provision of compensation made by agencies that require land is given in the form of money to those who are entitled to the land that is involved in the toll road construction project. The result is that currently a 61km-long toll road has been built which is expected to benefit the general public

Keyword : Land acquisition , Toll Road , Regency of Deli Serdang

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan media bagi pemerintah dalam melakukan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum, pemanfaatan tanah diharapkan dapat membantu meningkatkan kesejahteraan bangsa. Hal ini sejalan dengan apa yang telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa :¹

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Bunyi dari pasal tersebut dapat kita maknai bahwa negara dalam hal ini memegang kekuasaan untuk mengatur sumber daya yang terkandung didalam wilayah negara kesatuan Republik Indonesia. Penguasaan negara bukan merupakan makna bahwa negara merupakan pemilik dari segala sumber daya yang ada.

penguasaan negara ini diperuntukan bagi kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

Gagasan bahwa segala sumber daya yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia di kuasai oleh negara diperuntukan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat dijadikan dasar dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut dengan UUPA. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA, Negara diberi wewenang untuk: ²

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2 ayat 2, Lembaran Negara Nomor 1960-104.

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum.

Negara merupakan penyelenggara pembangunan untuk kepentingan umum, berdasarkan pasal tersebut negara diberikan wewenang untuk mengatur hubungan hukum antara kekayaan negara, orang-orang dan juga perbuatan hukumnya. Berdasarkan ketentuan ini dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diatur³:

“Atas dasar hak menguasai negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama”

Semua hak atas tanah dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”

Bunyi dalam Pasal 6 UUPA inilah yang dijadikan dasar pemanfaatan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sebab semua tanah di nilai mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial hak atas tanah dapat dimengerti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Tetapi fungsi sosial tersebut bukan berarti menjadikan kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat) karena kepentingan masyarakat

dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat. Dalam hal pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh negara yang karena hal tersebut terjadi peralihan kepemilikan hak atas tanah dari perseorangan atau badan hukum menjadi milik negara, dikenal dengan istilah pengadaan tanah.⁴

Sebelum dikeluarkan nya peraturan mengenai pengadaan tanah, pemerintah pernah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya. Dalam Pasal 1 Undang-undang tersebut meyakini :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan, maka presiden dalam keadaan nya memaksa setelah mendengar menteri agrarian, menteri kehakiman dan menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.”

Namun seiring perkembangan zaman maka ditemukan banyak kekurangan dari peraturan tersebut sehingga masih perlu disempurnakan. Tahun 2012 ditetapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa: Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak⁵. Kegiatan penyediaan

⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Penjelasan Umum angka 4, Lembaran Negara Nomor 2043.

⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 10, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22.

³ Ibid hal

tanah yang dimaksud bertujuan untuk kepentingan umum dan digunakan untuk pembangunan sesuai yang ditentukan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 .

Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dalam Pasal 10 dilakukan dengan tahapan-tahapan sesuai yang ditetapkan pada Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu melalui tahapan :

- a. Perencanaan
- b. Persiapan
- c. Pelaksanaan dan
- d. Penyerahan hasil.

Salah satu infrastruktur yang digenjut pembangunannya adalah jal tol. Sumatera adalah salah satu pulau di Indonesia yang membutuhkan pembangunan infrastruktur. Pembangunan infrastruktur tersebut lebih ditekankan pada pembangunan jalan tol, melalui pembangunan tersebut, diharapkan akan membangkitkan ekonomi Sumatera terutama dalam hal peyumbangan produk domestik bruto nasional.

Pembangunan ruas tol di Pulau Sumatera khususnya Sumatera Utara di Kabupaten Deli Serdang memang sudah rampung dibangun, salah satu nya ruas tol Medan- Kualanamu-Tebing tinggi yang panjangnya mencapai kurang lebih 62km. Namun kesuksesan pembangunan jalan tol tersebut menyisahkan beberapa masalah salah satunya yaitu mengenai pemberian ganti rugi oleh pemerintah dalam hal pengadaan tanah untuk proyek jalan tol tersebut karena mayoritas masyarakat tidak setuju dengan besaran ganti rugi yang diberikan pemerintah yang dinilai masih rendah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa Ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Berhubungan dengan ganti kerugian, bentuk-bentuk ganti rugi diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menentukan bahwa :

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang
- b. tanah pengganti
- c. permukiman kembali
- d. kepemilikan saham atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih meninggalkan banyak persoalan hal yang paling lazim terjadi adalah persoalan mengenai besaran ganti rugi dan tahapan pemberian ganti kerugian yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam aturan negara. Persoalan ini juga dinilai bertentangan dengan asas pengadaan tanah yang ditetapkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 : Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan , Kepastian, Keterbukaan , Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan Dan Keselarasan.

Oleh sebab itu melihat kondisi bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih menjadi persoalan di Indonesia. Penulis tertarik melakukan penelitian tentang pelaksanaan pemberian ganti rugi oleh pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan ruas tol kualanmu-pakam di Kabupaten Deli Serdang.

2. METODE

Jenis penelitian hukum ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris berfokus pada fakta sosial.

Data yang dibutuhkan dalam penelitian empiris ini adalah data primer sebagai data utama yang diperoleh dari responden yang diperoleh dengan kuesioner yang diajukan kepada responden.

Responden memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti berdasarkan kuesioner atau wawancara yang berkaitan langsung dengan rumusan masalah hukum dan tujuan penelitian. Dalam penelitian ini responden adalah para pemegang hak atas tanah didesa Pasar Melintang yang berjumlah 97 orang kemudian diambil secara *purposive* sebanyak 10 % (persen). Di wilayah Dusun IV terdapat 4 responden, wilayah Dusun III terdapat 2 responden dan di Wilayah Dusun XII terdapat 4 responden.

Data Sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan:

- 1) Undang Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) perihal bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat
- 2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) perihal Negara diberi wewenang untuk: Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum, Pasal 6 perihal dasar pemanfaatan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sebab semua tanah di nilai mempunyai fungsi social
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 10 perihal Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 perihal : Kegiatan penyediaan tanah yang dimaksud bertujuan untuk kepentingan umum dan digunakan untuk pembangunan sarana dalam pasal tersebut

yang salah satu nya adalah pembangunan jalan tol, Pasal 10 dilakukan dengan tahapan-tahapan sesuai yang ditetapkan pada Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu melalui tahapan : Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan hasil.

- 4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 5) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 6) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 perubahan kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 7) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 perubahan ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Bahan hukum sekunder berupa pendapat hukum dan pendapat non hukum diperoleh dari buku, jurnal, internet. Selain itu pendapat hukum dapat diperoleh dari narasumber dari pihak Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Perwakilan yang tanahnya terkena pengadaan tanah dan dokumen berisi panjang ruas jalan tol dan pemilik tanah untuk pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol yang diperoleh dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.

Wawancara yang dilakukan terhadap narasumber dari pihak Staf Bidang Pengadaan Tanah dan bidang Penanganan Sengketa

berdasarkan fungsi dan tugasnya untuk melaksanakan dan mengawasi pengadaan tanah

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Tinjauan Umum tentang Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pasal 1 angka 10 menentukan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Pandangan tentang ganti rugi menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa ganti rugi yang harus diberikan dalam pengadaan tanah haruslah ganti rugi yang adil yang berarti bahwa pemberian ganti rugi tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya atau lebih miskin dari keadaan semula⁶.

b. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan Pengadaan tanah adalah :

Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pengertian Pengadaan Tanah mempunyai pengertian yang sama dengan apa yang secara tegas tertulis dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah

Dalam proses pengadaan tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum maka harus melewati beberapa tahapan atau proses yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, prosedur atau tahapan pengadaan tanah lebih lanjut diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yang menetapkan tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yaitu :

dalam rangka menyediakan tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum.

- a. Perencanaan
- b. Persiapan
- c. Pelaksanaan
- d. Penyerahan hasil

a. Tahap perencanaan

Dalam tahap ini instansi yang memerlukan tanah membuat dokumen perencanaan tanah yang berisi antara lain :

1. Maksud dan tujuan rencana pembangunan
2. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah maksudnya perencanaan pembangunan harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah sehingga instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum dapat memprioritaskan untuk wilayah-wilayah yang masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah di daerah yang akan dibangun.
3. Letak tanah meliputi wilayah administrasi seperti nama desa, kelurahan, kecamatan, provinsi..
4. Luas tanah yang dibutuhkan menguraikan berapa luas tanah yang akan dibutuhkan oleh instansi dalam proses perencanaan pembangunan. Sesuai dengan Lokasi dan letak tanah responden dalam penelitian ini untuk pembangunan ruas tol kualanamu-pakam membutuhkan tanah kurang lebih seluas 1995m²
5. Gambaran umum status tanah yaitu meliputi uraian tentang data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah.
6. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan pengadaan tanah
7. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
8. Perkiraan nilai tanah yaitu berisi tentang perkiraan nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang

⁶ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Cet, Ke-1, Buku Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 80.

berkaitan dengan tanah, dan atau kerugian lain yang dapat dinilai.

9. Rencana penganggaran yaitu berisi tentang besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan serta sosialisasi.

Dari hasil penelitian dokumen tahap perencanaan tersebut sudah dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, document-dokument yang dijelaskan diatas juga semuanya sudah diserahkan kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara, namun dokumen tersebut tidak dapat dilampirkan dikarenakan kebijakan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Utara.

b. Tahap Persiapan

Setelah instansi yang memerlukan tanah melengkapi semua dokumen perencanaan maka kemudian masuk kedalam tahap pelaksanaan, berdasarkan pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan pemerintah provinsi sumatera utara harus melaksanakan :

1. Pemberitahuan rencana pembangunan
2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan .
3. Konsultasi public rencana pembangunan.

Dari hasil penelitian bahwa tahapan persiapan sudah dilakukan sehingga Gubernur Sumatera Utara dapat menetapkan lokasi berdasarkan permohonan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Penetapan Lokasi dilakukan oleh Gubernur berdasarkan Keputan Gubernur Sumatera Utara Nomor 188.44/ 310/ KPTS/ 2015 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol-Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara. Kemudian setelah ditetapkan maka lokasi pembangunan tersebut diumumkan kepada masyarakat dari hasil penelitian pengumuman dilakukan di Kantor Kecamatan Lubuk pakam dan desa-desa yang masuk dalam lokasi pengadaan

tanah untuk pembangunan jalan tol-medan-kualanamu-tebing tinggi.

c. Tahap Pelaksanaan

Setelah penentuan lokasi pembangunan yang dilakukan oleh gubernur, maka dilanjutkan ketahap pelaksanaan, adapun kegiatan pelaksanaan tanah meliputi :

1. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
2. Penilaian ganti kerugian
3. Musyawarah penetapan ganti kerugian
4. Pemberian ganti kerugian
5. Pelepasan tanah instansi.

Berdasarkan Pasal 49 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 , pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Kepala BPN diketuai oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang dalam penelitian ini ketua pelaksana pengadaan tanah adalah Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara. Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Bertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 29.1 / KEP-12/ I / 2018 tentang Susunan Keanggotaan dan Sekretariat Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi Terletak di Kabupaten Deli Serdang dan Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara.

a) Inventarisasi dan Identifikasi

Sebelum melakukan Inventarisasi dan identifikasi yang meliputi kegiatan :

- 1) Pengukuran dan pemetaan bidang perbidang
- 2) Pengumpulan data pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah.

maka dibentuk satuan tugas yang dibagi menjadi satuan tugas A dan satuan tugas B, dalam penelitian ini satuan tugas dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara Nomor 103.4/ KEP-12/IV//2016 tentang Susunan Satuan Tugas Pengadaan Tanah (SATGAS A DAN SATGAS B) Pembangunan Jalan Tol Medan-Kualanamu-

Tebing Tinggi Terletak di Kabupaten Deli Serdang dan Kabupaten Serdang Berdagai Provinsi Sumatera Utara.

Setelah dibentuk Satuan tugas A dan B maka dapat dilakukan kegiatan inventarisasi dan identifikasi yaitu Pengukuran dan pemetaan bidang perbidang dan Pengumpulan data pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Satuan Tugas A dan B wilayah Desa Pasar Melintang Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang telah melakukan kegiatan inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi. Pada tanggal 21 September 2016 Satuan Tugas A dan B telah menyerahkan hasil inventarisasi dan identifikasi berdasarkan Berita Acara Penyerahan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Pengadaan Tanah Jalan Tol Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi Kepada Penilai Publik KJPP Toto Suharto dan Rekan Nomor : 36.1/ BA-PT-12/ IX/ 2016.

b) Penilaian Ganti Kerugian

Berdasarkan peraturan perundang-undangan maka kegiatan penilaian ganti kerugian dilakukan oleh tim penilai/panitia appraisal yang ditunjuk oleh panitia pengadaan tanah, dan memiliki kewenangan untuk menentukan nilai ganti kerugian yang diberikan oleh para pihak yang berhak sebagai pihak pemegang hak atas tanah yang terkena dampak pembangunan jalan tol. Dalam penelitian ini tim penilai/ panitia appraisal ditunjuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Nomor : 57/ KEP-12/ IV/ 2017 tentang Penetapan Jasa Penilai atau Penilai Publik KJPP Toto Suharto dan Rekan yang Diadakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pengadaan Langsung. (*terlampir*). Nilai ganti kerugian pada tanah responden dilihat dari luas tanah yang terkena pembangunan jalan. Berdasarkan Pasal 65 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah meliputi :

- 1) Tanah
- 2) Ruang atas tanah dan bawah tanah
- 3) Bangunan
- 4) Tanaman

5) Benda yang berkaitan dengan tanah, dan / atau

6) Kerugian lain yang dapat dinilai.

Dalam penelitian ini kisaran harga komoditi tanaman sebagai berikut :

Tabel 5

Komoditi tanaman responden

No	Jenis Tanaman	Jumlah Tanaman	Kisaran Harga / Pokok
1.	Sawit	43	Rp 425.000
2.	Mangga	14	Rp 200.000
3.	Pepaya	9	Rp 2000.000
4.	Coklat	8	Rp 250.000
5.	Jambu Biji	4	Rp 200.000

Sumber : Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang

Berdasarkan komoditi yang tertulis diatas, maka tanaman ini yang paling banyak dimiliki responden di lokasi pembangunan proyek jalan Tol Medan-Kualanamu-Medan di desa Pasar Melintang Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang adalah tanaman sawit sejumlah 43 pokok atau pohon dan yang paling sedikit adalah jambu biji yang berjumlah 4 pohon atau pokok. Hasil penelitian ini digunakan untuk dijadikan dasar musyawarah dalam menetapkan bentuk ganti rugi.

c) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.

Setelah tim penilai/ panitia appraisal selesai melakukan penilaian terhadap besarnya ganti kerugian, maka dilanjutkan ketahap musyawarah penetapan ganti kerugian. Hasil penilaian tim penilai akan dijadikan dasar melakukan musyawarah penetapan ganti kerugian untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Dalam penelitian kali ini Pelaksanaan pengadaan tanah mengundang pihak yang berhak dalam proyek pembangunan jalan Tol Medan-Kualanamu-Tebing tinggi berdasarkan Surat Undangan Nomor : 1046/ 10-12/ VIII/ 2016

perihal Undangan Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi.

Tabel 6

Harga bidang tanah oleh panitia appraisal

No	Jenis Bidang Tanah	Harga (Rupiah)
1.	Tanah di Dusun IV Desa Pasar Melintang	Rp262.000 – 416.000
2.	Tanah di Dusun III Desa Pasar Melintang	Rp 260.000 – 280.000
3.	Tanah di Dusun XIII Desa Pasar Melintang	Rp 768.000 – 2.200.000

Sumber : Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang

Dari hasil tahap musyawarah ini selain mendapatkan nilai ganti kerugian juga disertai dengan bentuk ganti kerugian apa yang dikehendaki oleh pihak yang berhak. bentuk ganti kerugian yang dapat diminta dapat berbentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui. Berdasarkan penelitian ini dari 10 responden yang menerima ganti kerugian semuanya menghendaki bentuk ganti rugi berbentuk uang. Kesepakatan mengenai bentuk ganti kerugian berbentuk uang kemudian dimasukkan kedalam Berita Acara Kesepakatan Nomor : 03 / BA-PT-12/II/2016 (*terlampir*), yang disetujui oleh 43 orang dimana 10 diantaranya merupakan responden dari penelitian ini.

d) Pemberian Ganti Kerugian Pada Responden

Setelah hasil musyawarah di sepekatinya maka Instansi yang memerlukan tanah dalam penelitian hal ini adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak berdasarkan Surat Perintah Pembayaran (SPP) Nomor : TN. 02 . 06 / 440357 / 007 / 2016 - 251 yang ditujukan kepada Direktur Utama PT. Jasamarga Kualanamu Tol (*terlampir*). Pemberian ganti kerugian di Desa Pasar Melintang Kecamatan Lubuk Pakam

Kabupaten Deli Serdang dilakukan secara bertahap.

Semua responden sudah menerima ganti rugi dari pihak yang memerlukan tanah. dalam pemberian ganti kerugian di Desa Pasar Melintang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang tidak ada responden yang menolak pemberian ganti kerugian sehingga tidak ada yang mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat di lokasi penelitian memang tidak ada warga yang mengajukan gugatan mengenai nilai ganti kerugian yang diberikan namun ada beberapa warga yang mengajukan keberatannya kepada anggota DPRD secara pribadi yang harapannya anggota DPRD tersebut dapat menyampaikan keberatan mereka mengenai nilai ganti kerugian sehingga nilai ganti rugi dapat lebih besar.

e) Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah

Setelah pemberian ganti kerugian, maka pemegang hak atas tanah yang terkena dampak pengadaan tanah pembangunan jalan Tol Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi yang telah setuju dan menerima pemberian ganti kerugian kemudian menyerahkan sertifikat kepemilikan tanah kepada panitia pengadaan tanah.

Surat tanda penerima pelepasan obyek pengadaan tanah yang diberikan oleh Panitia pelaksanaan pengadaan tanah yang diberikan kepada pihak yang berhak. Berdasarkan wawancara dengan staff Bidang IV Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, pelaksanaan pelepasan hak biasanya dilakukan bersamaan dengan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Dalam proses tersebut setidaknya dihadiri oleh masyarakat yang berhak atas ganti kerugian, pihak dari badan pertanahan nasional, dan pihak keuangan atau bank.

Berdasarkan data yang diterima penulis dari 10 responden yang diteliti semua responden sudah melepaskan tanahnya kepada Negara.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dikemukakan oleh penulis pada bab sebelumnya, dapat disampaikan kesimpulan bahwa Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dalam Pembangunan Ruas Tol Kualanamu-Pakam di Kabupaten Deli Serdang, secara umum berdasarkan tahapan-tahap pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 semua tahapan sudah dilaksanakan mulai dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, sampai penyerahan hasil. Secara umum dapat dikatakan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan Ruas Tol Kualanamu-Pakam di Kabupaten Deli Serdang relative lancar dan tidak banyak hambatan hukum yang berdampak menghambat pembangunan jalan tol tersebut. Berdasarkan wawancara dengan Bidang Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di kabupaten Deli Serdang khusus nya di Desa Pasar Melintang tidak ada gugatan mengenai masalah pengadaan tanah untuk pembangunan ruas tol tersebut ini dapat diartikan bahwa masyarakat juga puas dengan proses pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah, tetapi hal ini bukan berarti tidak ada hambatan sama sekali dalam pelaksanaanya.

5. Daftar Pustaka

BUKU :

Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
 Bagir Manan, 2002, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, UII Pers, Yogyakarta.
 Basilius Redan Werang, *Pendekatan Kuantitatif dalam Penelitian Sosial*, Calpulis, Yogyakarta, 2015, Hal.117.
 Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015, halaman 191-192
 H. Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-hak atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Cetakan ke-4, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hal.118
 Henry S.Siswosoediro, 2008, *Buku Pintar Pengurusan Perizinan dan Dokumen*, Visimedia, Jakarta.
 Imam, Koeswahyono, 2008, “*Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*”, Hal 1.

Ir.H.Juniarso Ridwan, 2008, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa, Bandung.

Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cet, Ke-1, Buku Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 80.

Oloan Sitorus,dkk, *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Dasamedia, Jakarta, 1995, Hal 14.

Prof.Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet-3, UI-Press, Jakarta, 1984, Hal.43

Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*

Wirahadi Pgrasetyono, 2013, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*, FlashBooks, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2 ayat 2, Lembaran Negara Nomor 1960-104.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Penjelasan Umum angka 4, Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 10 , Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243, Staatblad Tahun 1847 Nomor 23

Penjelasan Pasal Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanh bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156

Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014
Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71
Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan
Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum, Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2014 Nomor 94

Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014
Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor
71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan
Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum, Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2014 Nomor 223

Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015
Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor
71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan
Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum, Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2015 Nomor 55

INTERNET :

<https://kbbi.web.id/kuesioner>,

Diakses 10

September 2019, Pukul 16.03

